Abundant Crops Sdn Bhd lwn Johari bin Salleh

MAHKAMAH TINGGI (TAIPING) — GUAMAN SIVIL NO 22NCVC-9-11 TAHUN 2011
AHMAD NASFY PK
3 SEPTEMBER 2014

Undang-undang Tanah — Milikan — Milikan semula — Prosiding bagi milikan semula tanah — Defendan mencerobohi tanah plaintif dan mengusahakan penanaman kelapa sawit di atas bahagian yang dicerobohi — Sama ada defendan mempunyai hak ekuiti ke atas pokok-pokok kelapa sawit yang ditanam — Sama ada defendan berhak mendapat ganti rugi — Sama ada plaintif akan memperolehi keuntungan yang tidak adil daripada pokok-pokok kelapa sawit yang ditanam oleh defendan — Sama ada plaintif berhak kepada pampasan

Plaintif telah membeli beberapa lot tanah ('hartanah tersebut') pada tahun 2004 dan telah mengusahakan ladang kelapa sawit di atas hartanah tersebut. Plaintif telah mendapati bahawa defendan telah mencerobohi satu bahagian seluas 50 ekar dalam hartanah tersebut dan telah mengusahakan penanaman kelapa sawit di atas bahagian yang dicerobohi itu tanpa kebenaran atau pengetahuan plaintif. Defendan telah enggan keluar dari hartanah tersebut. Plaintif kemudiannya telah melantik syarikat Juruukur Makhtar untuk mengukur keluasan hartanah yang dicerobohi oleh defendan. Defendan dan/atau ejen-ejennya dengan menghalang dan menggangu kerja-kerja ukuran tersebut serta pekerja-pekerja plaintif. Plaintif telah cuba berbincang dengan defendan untuk meminta defendan keluar daripada hartanah tersebut tetapi defendan enggan dan menuntut bayaran RM2.5 juta jika plaintif mahukan hartanahnya semula. Berikutan keengganan defendan untuk keluar dari hartanah tersebut plaintif telah memfailkan kes ini dan menuntut ganti rugi-ganti rugi berikut: (a) kos Juruukur Makhtar; (b) kos guaman; (c) cukai jalan / hasil untuk 50 ekar; (d) hasil kelapa sawit untuk 50 ekar untuk tempoh empat tahun; (e) kerugian tidak dapat mengusaha tanah; dan (f) tekanan emosi/gangguan. Defendan mengatakan bahawa defendan dan 80 orang peneroka-peneroka lain adalah peneroka dan pengusaha kepada hartanah tersebut bermula sejak tahun 1990. Hartanah tersebut dikatakan adalah kepunyaan pihak berkuasa Kerajaan Negeri Perak sebelum diberi milik kepada beberapa individu lain. Defendan memplidkan bahawa beliau mempunyai hak ekuiti ke atas pokok-pokok kelapa sawit yang ditanam dan berhak mendapat ganti rugi di atas usaha-usahanya. Justeru defendan membuat tuntutan balas terhadap plaintif berjumlah RM2,539,000. Isu-isu yang bangkit untuk diputuskan oleh mahkamah adalah, antara lain: (a) sama ada defendan bukan penceroboh atau *squatters simpliciter* dan mempunyai kepentingan dan hak

ekuiti ke atas hartanah tersebut; dan (b) sama ada plaintif akan memperolehi keuntungan yang tidak adil (unjust enrichment) sekiranya plaintif mengambil hasil daripada pokok-pokok kelapa sawit yang telah ditanam oleh defendan dan tidak memberi pampasan yang wajar.

Diputuskan, membenarkan tuntutan plaintif dengan kos dan menolak tuntutan balas defendan dengan kos:

(1) Defendan telah gagal untuk membuktikan pihak berkuasa negeri telah memberi kebenaran sama ada secara bertulis atau tersirat untuk defendan menduduki dan mengusahakan penanaman pokok-pokok kelapa sawit di atas hartanah tersebut (lihat perenggan 20).

(2) Berdasarkan pengakuan defendan yang menduduki hartanah tersebut sejak 2004 tanpa mendapat kebenaran daripada plaintif dan tanpa membayar apa-apa kepada plaintif sebagai balasan menduduki hartanah tersebut maka defendan adalah penceroboh; *Huah Poh Heng v Kim Kuan @ Gian Kim Kuan & Anor* [2012] MLJU 766 (dirujuk) (lihat perenggan 21).

(3) Plaintif telah memperolehi hartanah tersebut secara sah dan bona fida melalui transaksi jualbeli dan pindahmilik yang sah dan sempurna sejak tahun 2004. Selanjutnya tuntutan plaintif dibuat terhadap defendan adalah setelah plaintif menjadi pemilik berdaftar dan bukannya dari tahun 1990. Defendan adalah penceroboh ke atas hartanah milik plaintif dan secara langsung tidak mempunyai hak atau tuntutan ke atas hartanah tersebut sama ada secara undang-undang mahupun ekuiti; *Chang Wooi Leong & Ors v Lebbey Sdn Bhd* [1998] 2 MLJ 644 (dirujuk) (lihat perenggan 22–23).

(4) Tuntutan pampasan yang dibuat oleh defendan adalah tidak munasabah dan tidak berasas kerana defendan sendiri telah mengaut keuntungan daripada hasil buah kelapa sawit di atas hartanah tersebut tanpa kebenaran dan persetujuan plaintif (lihat perenggan 24).

(5) Tindakan defendan menceroboh dan mengusahakan hartanah tersebut telah menyebabkan plaintif mengalami kerugian dan kerosakan hak ke atas 50 ekar hartanah tersebut di mana plaintif tidak dapat mengusahakan penanaman kelapa sawit dan tidak mendapat hasil daripada kawasan-kawasan tersebut dan gangguan ke atas pekerja-pekerja plaintif telah menimbulkan tekanan dan gangguan emosi kepada plaintif. Justeru tuntutan ganti rugi am dan khas plaintif dibenarkan (lihat perenggan 25).

[English summary

The plaintiff had purchased a few lots of land ('the property') in 2004 and had cultivated an oil palm plantation on the said property. The plaintiff discovered that the defendant had trespassed into a part of the property which measured 50 acres and had cultivated oil palm on the trespassed area without the plaintiff's permission or knowledge. The defendant refused to leave the said property. The plaintiff then appointed Juruukur Makhtar to measure the width of the property trespassed by the defendant. The defendant and/or his agents had prevented and harassed the measuring works and the plaintiff's employees. The plaintiff tried to negotiate with the defendant by requesting the defendant to leave the property but the defendant refused and claimed for a payment of RM2.5 million if the plaintiff wanted its property back. Following the defendant's refusal to leave the said property, the plaintiff filed this case and claimed for damages, namely: (a) costs for Juruukur Makhtar; (b) legal fees; (c) road tax/gains for the 50 acres; (d) oil palm harvest for 50 acres for a period of four years; (e) losses for not being able to cultivate the land; and (f) emotional pressure/disturbances. The defendant stated that the defendant and 80 other settles were the settlers and developer of the property since 1990. The property was said to belong to the State Authorities of Perak before it was alienated to other individuals. The defendant pleaded that he was given equitable rights over the oil palms grown and was entitled to damages over his efforts. Hence, the defendant counterclaimed against the plaintiff for the amount of RM2,539,000. The issues that arose for the court's determination were, inter alia: whether the defendant was a trespasser or squatters simpliciter and had interest and equitable rights over the property; and whether the plaintiff would gain unjust enrichment if the plaintiff took the cultivation of the oil palms which had been grown by the plaintiff and did not compensate accordingly.

Held, allowing the plaintiff's claim with costs, dismissing defendant's counterclaim with costs.

(1) The defendant failed to prove that the State Authorities had given written or implicit permission for the defendant to occupy and cultivate the growing of the oil palms on the property(see para 20).

(2) Based on the admission of the defendant that he was occupied the property since 2004 without obtaining permission from the plaintiff and without paying anything to the plaintiff ad a consideration to occupy the property, the defendant was a trespasser; *Huah Poh Heng v Kim Kuan @ Gian Kim Kuan & Anor* [2012] MLJU 766 (refd) (see para 21).

(3) The plaintiff obtained the property legally and bona fide via valid and complete sale and purchase transaction since 2004. Further, the plaintiff's claim against the defendant was made after the plaintiff became the registered proprietor and not from 1990. The defendant was a trespasser of the property belonging to the plaintiff and consequently,

did not have any right or claim over the property whether by law or equity; *Chang Wooi Leong & Ors v Lebbey Sdn Bhd* [1998] 2 MLJ 644 (refd) (see paras 22–23).

(4) The compensation claim made by the defendant was unreasonable and baseless as the defendant himself did not gain any profit from the cultivation of the oil palm on the property without permission and approval of the plaintiff(see para 24).

(5) The defendant trespassed and cultivated the property, causing the plaintiff to suffer losses and damages of rights over 50 acres of the property where the plaintiff could not cultivate the oil palms and gain its harvest from the said areas and the harassments by the plaintiff's employees cause pressure and emotional disturbances to the plaintiff. Hence, the plaintiff's claims for general and specific damages were allowed (see para 25).]]

Nota-nota

Untuk kes-kes mengenai pemilikan semula, lihat 8(3) *Mallal's Digest* (5th Ed, 2015) perenggan 4260–4276.

Kes-kes yang dirujuk

Bukit Lenang Development Sdn Bhd v Penduduk-Penduduk Yang Menduduki Atas Tanah HS (D) 151079-HS(D)151601, Mukim Plentong, Daerah Johor Bahru[1999] 6 MLJ 25, MT (dirujuk)

Chong Wooi Leong & Ors v Lebbey Sdn Bhd [1998] 2 MLJ 644, MR (dirujuk)

Har Voong Liat v Kin Khoon & Co Sdn Bhd [2010] MLJU 1075; [2010] 1 LNS 649, MT (dirujuk)

Huan Poh Heng v Kim Kuan @ Gan Kin Kuan & Anor [2012] MLJU 766, MT (dirujuk)

Lebbey Sdn Bhd v Chong Wooi Leong & Anor & Other Applications [1998] 5 MLJ 368 ; [1998] CLJ 1072, MT (dirujuk)

Richard Curtis & Co Sdn Bhd v Khatijah Abdul Majid [2012] 7 CLJ 878, MT (dirujuk)

Rubber Industry Smallholders Development Authority v Telekom Malaysia Bhd [1997] 2 CLJ Supp 62, MT (dirujuk)

Sentul Murni Sdn Bhd v Ahmad Amiruddin Kamarudin & Ors [2000] 4 MLJ 503; [1999] 5 CLJ 54, MR (dibeza)

Shaheen bte Abu Bakar v Perbadanan Kemajuan Negeri Selangor [1998] 4 MLJ 233, MP (dibeza)

Sidek bin Haji Muhamad & 461 Ors V The Government of the State of Perak & Ors [1982] 1 MLJ 313 ; [1982] CLJ (Rep) 321, MP (dirujuk)

Sin Heap Lee– Marubeni Sdn Bhd v Yip Shou Shan [2005] 1 MLJ 515; ; [2004] 4 CLJ 35, MR (dirujuk)

Tan Ying Hong v Tan Sian San & Ors [2010] 2 MLJ 1; ; [2010] 2 CLJ 269, MP (dirujuk)

Teh Bee v K Maruthamuthu [1977] 2 MLJ 7, MP (dirujuk)
Wu Shu Chan (Sole Executrix of the Estate of Goh Keng How, Deceased) & Anor v Raja Zainal Abidin bin Raja Hussin [1997] 2 MLJ 487, MR (dirujuk)

Farizatul Shima (Nor Hisham bersamanya) (Tetuan Shima & Co) bagi pihak plaintif.
Abd Shukor bin Tokachil (Anas Fikri bin Anwar bersamanya) (Shukor Assoc) bagi pihak defendan.

Ahmad Nasfy PK:

LATAR BELAKANG FAKTA

[1] Pada 26 Mei 2004 plaintif telah memasuki satu perjanjian jualbeli keatas hartanah-hartanah di Mukim Beriah, Daerah Kerian sepertimana dinyatakan di perenggan 3 pernyataan tuntutan dan eks P3 Ikatan D ('hartanah-hartanah tersebut').

[2] Plaintif merupakan pemilik berdaftar bagi hartanah-hartanah tersebut. Selepas menjadi pemilik berdaftar, plaintif telah dan sedang mengusahakan ladang kelapa sawit di atas hartanah-hartanah tersebut dan ianya adalah merupakan perniagaan plaintif untuk mendapat hasil daripadanya.

[3] Semasa plaintif sedang mengusahakan ladang kelapa sawit tersebut, plaintif telah mendapati bahawa defendan menduduki/memasuki/menceroboh hartanah-hartanah milik plaintif tersebut dengan defendan didapati mengusahakan penanaman kelapa sawit di atas hartanah-hartanah tersebut secara tidak sah iaitu tanpa mendapat kebenaran dan/atau pengetahuan pihak plaintif. Perkara ini diketahui dan di dalam pengetahuan defendan sendiri yang mengakui hartanah-hartanah tersebut telah dimiliki oleh plaintif tetapi enggan keluar dari hartanah-hartanah tersebut.

[4] Siasatan yang dilakukan oleh plaintif mendapati bahawa defendan telah menceroboh hartanah-hartanah tersebut seluas lebih kurang 50 ekar dengan mengusahakan penanaman kelapa sawit. Plaintif juga mendapati bahawa defendan telah memperoleh hasil daripada penanaman kelapa sawit tersebut.

[5] Plaintif kemudiannya telah melantik sebuah Syarikat Juruukur Makhtar untuk mengukur keluasan hartanah yang telah dimasuki dan dicerobohi oleh defendan (eks P4a Ikatan B). Plaintif telah mendapati defendan telah memasuki/menduduki/menceroboh hartanah-hartanah tersebut lebih kurang 50 ekar seperti yang ditandakan dalam pelan juruukur dan fakta ini diakui oleh defendan.

[6] Sepanjang kerja-kerja ukuran dijalankan di atas hartanah-hartanah tersebut mereka telah dikesan ganggu oleh defendan dan/atau ejen-ejennya dengan menghalang mereka menjalankan ukuran tersebut. Berikutan masalah tersebut, plaintif telah melalui wakilnya telah cuba berbincang dengan defendan secara baik untuk meminta defendan keluar daripada hartanah-hartanah tersebut dan tidak lagi mengusahakan tanaman kelapa sawit tetapi defendan berkeras dan enggan. Defendan menuntut bayaran RM2.5 juta jika plaintif mahukan hartanahnya semula. Plaintif tidak dapat bersetuju dengan cadangan defendan tersebut. defendan dan/atau ejen-ejennya terus mengganggu pekerja-pekerja plaintif yang memasuki kawasan yang diceroboh defendan dan laporan polis telah dibuat oleh plaintif (eks P7 Ikatan B).

[7] Walau bagaimanapun plaintif masih cuba menyelesaikan secara baik dengan mengemukakan cadangan untuk memberi sedikit pampasan kepada defendan bagi pokok-pokok kelapa sawit yang ditanamnya di atas hartanah-hartanah tersebut. Melalui surat peguam Tetuan Shima & Co, bertarikh 20 April 2011 plaintif telah memberi maklum kepada defendan untuk berbincang. Selepas defendan menerima surat itu, beliau bersama beberapa orang lain yang mendakwa menduduki hartanah-hartanah tersebut telah berjumpa peguam plaintif dan meminta tempoh untuk mengumpul individu-individu lain yang terlibat dalam pencerobohan hartanah-hartanah plaintif dan mendapat persetujuan mereka bagi menyerahkan semula hartanah-hartanah tersebut kepada plaintif. Malangnya selepas itu plaintif tidak mendapat maklum balas daripada defendan.

[8] Seterusnya plaintif telah mengemukakan surat kedua melalui peguamnya bertarikh 24 Jun 2011 (eks P5 Ikatan B) memberi tawaran terakhir kepada defendan sebagai saguhati sebanyak RM1,000 bagi satu ekar hartanah yang diceroboh tersebut tetapi defendan enggan menerimanya. Sebaliknya defendan memberikan surat bertarikh 30 Sep 2011 (eks P6 Ikatan B) kepada peguam cara plaintif menuntut ganti rugi sebanyak RM2.5 juta bagi 50 ekor hartanah-hartanah tersebut yang dicerobohnya jika mahunya keluar dari hartanah tersebut.

[9] Berikutan keengganan defendan untuk keluar dari hartanah-hartanah tersebut dan berhenti mengganggu pekerja-pekerja plaintif yang memasuki kawasan yang diceroboh itu, plaintif telah mengalami kerugian yang amat besar. Justeru plaintif memfailkan kes ini dan menuntut ganti rugi-ganti rugi berikut:

(a) kos Juruukur Makhtar (P8a) - RM24,507

(b) kos guaman (P8b) - RM70,000

(c) cukai jalan/hasil untuk 50 ekar

(RM62.00 (1 ekar) x 50 ekor x 7 tahun = RM21,700 (2004-2011)

RM116,207

Ganti rugi Am

(a) hasil kelapa sawit untuk 1 ekar x 50 ekar untuk tempoh 4 tahun	RM 50,000
(b) kerugian tidak dapat mengusaha tanah	RM 100,000
(c)tekanan emosi/gangguan	RM500,000
	RM650,000

PEMBELAAN DEFENDAN

[10] Defendan adalah peneroka dan pengusaha kepada hartanah-hartanah tersebut bermula sejak tahun 1990. Hartanah-hartanah tersebut seluas 50 ekar adalah kepunyaan pihak berkuasa Kerajaan Negeri Perak sebelum diberi milik kepada beberapa individu lain.

[11] Defendan dan 80 orang peneroka-peneroka lain telah mengusahakan lot masing-masing sejak tahun 1990 tanpa apa-apa tegahan, halangan dan gangguan Pihak Kerajaan Negeri Perak. Sebelum hartanah-hartanah tersebut diteroka dan diusahakan, ia merupakan tanah gambut dan dipenuhi dengan hutan sekundari (eks D 16).

[12] Setelah lot-lot hartanah tersebut dibersihkan, defendan menanamnya dengan anak-anak kelapa sawit sehinggalah besar lebih kurang empat tahun (eks D12). Defendan telah mengeluarkan perbelanjaan sendiri dibantu oleh pekerja-pekerja yang dibayar upah membuat saliran-saliran untuk penggunaan pokok-pokok kelapa sawit. Defendan juga telah membina jalan di ladang-ladang tersebut.

[13] Sekarang pokok kelapa sawit yang ditanam secara berperingkat-peringkat telah berumur lebih kurang 20 tahun, 15 tahun dan 10 tahun masing-masing di dalam keluasan tanah 50 ekar tersebut.

[14] Plaintif tidak pernah mengusahakan langsung hartanah-hartanah tersebut dan hanya menjadi tuan punya berdaftar pada tahun 2004. Justeru pada tahun 1990 sehingga tahun 2004 plaintif bukanlah pemilik yang sah hartanah-hartanah tersebut dan defendan bukanlah penceroboh mahupun *squatters simpliciter* ke atas hartanah-hartanah tersebut.

[15] Defendan memplidkan bahawa beliau mempunyai hak ekuiti ke atas pokok-pokok kelapa sawit yang ditanam dan berhak mendapat ganti rugi di atas usaha-usahanya. Justeru defendan membuat tuntutan balas terhadap plaintif berjumlah RM2,539,000 sebagai ganti rugi am seperti di plidkan di perenggan 8 tuntutan balasnya. Defendan juga telah membangkitkan isu keuntungan yang tidak adil yang diperolehi oleh plaintif sekiranya plaintif tidak memberi pampasan yang wajar kepada defendan kerana pokok-pokok kelapa sawit yang ditanam boleh mendatangkan hasil melebihi daripada sepuluh tahun daripada masa sekarang ini.

KEPUTUSAN MAHKAMAH

[16] Semasa perbicaraan, plaintif dan defendan masing-masing memanggil tiga saksi dan dua saksi untuk membuktikan tuntutan mereka.

Saksi-saksi plaintif adalah:

(a) SP1- Zainal Abidin bin Md Tamami, pengarah syarikat plaintif

(b) SP2 - Muhammad Akashah bin Abu Samah, pengurus ladang Syarikat plaintif

(c) SP3 - Mohamad Soffie bin Borhan, Penolong Pegawai Daerah (Tanah) di Pejabat Daerah dan Tanah Kerian, Parit Buntar, Perak

Saksi-saksi defendan adalah:

(a) SD1- Johari bin Salleh, defendan

(b) SD2- A Raman bin Hashim, peneroka/pengusaha tanah kelapa sawit.

[17] Setelah mendengar keterangan saksi-saksi maka bolehlah dirungkaskan bahwa isu-isu yang perlu diputuskan oleh mahkamah adalah seperti berikut:

(a) sama ada defendan bukan penceroboh atau *squatters simpliciter* dan mempunyai kepentingan dan hak ekuiti keatas hartanah-hartanah tersebut;

(b) sama ada plaintif akan memperolehi keuntungan yang tidak adil (unjust enrichment) sekiranya plaintif mengambil hasil daripada pokok-pokok kelapa sawit yang telah ditanam oleh defendan dan tidak memberi pampasan yang wajar kepada defendan kerana pokok-pokok kelapa sawit tersebut boleh mendatangkan hasil melebihi daripada sepuluh tahun daripada sekarang.

(c) sama ada plaintif berhak untuk menuntut ganti rugi am, ganti rugi khas dan ganti rugi teladan daripada defendan dan sama ada defendan juga berhak untuk menuntut ganti rugi khas dan ganti rugi teladan daripada plaintif.

Isu I dan II

[18] Dalam kes ini plaintif antara lain memplidkan bahawa defendan telah menceroboh hartanah-hartanah plaintif seluas lebih kurang 50 ekar dengan mengusahakan penanaman kelapa sawit sejak plaintif menjadi pemilik berdaftar hartanah-hartanah tersebut pada 26 Mei 2004.

[19] Pihak defendan tidak mempertikaikan bahawa plaintif merupakan pemilik berdaftar hartanah tersebut tetapi menafikan telah mencerobohnya atas alasan pemilik asal hartanah tersebut iaitu pihak berkuasa negeri tidak pernah menghalang beliau menduduki dan mengusahakan tanaman kelapa sawit sejak tahun 1990.

[20] Mahkamah berpendapat bahawa defendan telah gagal untuk membuktikan pihak berkuasa negeri telah memberi kebenaran sama ada secara bertulis atau tersirat untuk defendan menduduki dan mengusahakan penanaman pokok-pokok kelapa sawit di atas hartanah tersebut. Kes-kes yang dirujuk oleh peguambela terpelajar defendan iaitu *Shaheen bte Abu Bakar v Perbadanan Kemajuan Negeri Selangor* [1998] 4 MLJ 233, *Sentul Murni Sdn Bhd v Ahmad Amiruddin Kamarudin & Ors* [2000] 4 MLJ 503; [1999] 5 CLJ 54 harus dibezakan dengan kes ini kerana pihak berkuasa negeri dalam kes-kes yang dirujuk mengetahui bahawa peneroka-peneroka telah menduduki tanah tersebut serta memberikan kemudahan awam seperti air dan elektrik di atas tanah-tanah tersebut.

[21] Berdasarkan pengakuan defendan yang menduduki hartanah-hartanah tersebut sejak 2004 tanpa mendapat kebenaran daripada plaintif dan tanpa membayar apa-apa kepada plaintif sebagai balasan menduduki hartanah-hartanah tersebut maka defendan adalah penceroboh (rujuk kes *Huan Poh Heng v Kim Kuan @ Gan Kin Kuan & Anor* [2012] MLJU 766).

[22] Plaintif telah memperolehi hartanah-hartanah tersebut secara sah dan bona fide melalui transaksi jual beli dan pindahmilik yang sah dan sempuma sejak tahun 2004. Selanjutnya tuntutan plaintif dibuat terhadap defendan adalah setelah plaintif menjadi pemilik berdaftar dan bukannya dari tahun 1990 (rujuk kes *Tan Ying Hong v Tan Sian San & Ors* [2010] 2 MLJ 1; [2010] 2 CLJ 269, *Teh Bee v K Maruthamuthu* [1977] 2 MLJ 7, *Wu Shu Chan (Sole Executrix of the Estate of Goh Keng How, Deceased) & Anor v Raja Zainal Abidin bin Raja Hussin* [1997] 2 MLJ 487).

[23] Defendan mengatakan telah membuat permohonan bagi mendapatkan hartanah-hartanah tersebut kepada pihak berkuasa negeri tetapi telah gagal mengemukakan surat permohonan tersebut. Dokumen-dokumen yang dikemukakan hanyalah senarai nama peneroka (eks D13), surat akuan SD2 (eks D18), surat bantahan kepada YAB Menteri Besar (eks D14) dan surat kepada Pegawai Daerah Kerian (eks D15). Semua dokumen ini langsung tidak berkaitan permohonan hartanah tersebut. defendan juga mempunyai pengetahuan bahawa hartanah-hartanah tersebut telah diberikan kepada beberapa individu sebelum individu-individu tersebut menjualnya kepada plaintif (eks DI dan D4). Justeru defendan tidak mempunyai apa-apa kepentingan dan hak ekuiti keatas hartanah-hartanah tersebut (rujuk kes *Sidek bin Haji Muhamad & 461 Ors v The Government of the State of Perak & Ors* [1982] 1 MLJ 313 ; (1982) CLJ (Rep) 321, *Bukit Lenang Development Sdn Bhd v Penduduk-Penduduk Yang Menduduki Atas Tanah* [1999] 6 MLJ 25HS (D) 151079-HS(D)15160, Mukim Plentong, Daerah Johor Bahru). Oleh itu defendan diputuskan tidak mempunyai apa-apa kepentingan dan hak keatas hartanah-hartanah tersebut dan defendan adalah penceroboh ke atas hartanah-hartanah milik plaintif dan secara langsung tidak mempunyai hak atau tuntutan keatas hartanah-hartanah tersebut sama ada secara undang-undang mahupun ekuiti (rujuk kes *Chong Wooi Leong & Ors v Lebbey Sdn Bhd* [1998] 2 MLJ 644.

[24] Mahkamah juga berpendapat bahawa tuntutan pampasan yang dibuat oleh defendan adalah tidak munasabah dan tidak berasas kerana defendan sendiri telah mengaut keuntungan daripada hasil buah kelapa sawit di atas hartanah-hartanah tersebut tanpa kebenaran dan persetujuan plaintif (rujuk kes *Lebbey Sdn Bhd v Chong Wooi Leong & Anor & Other Applications* [1998] 5 MLJ 368 ; [1998] CLJ 1072).

Isu III

[25] Mahkamah berpendapat, tindakan defendan memasuki/menduduki/menceroboh/mengusahakan hartanah-hartanah tersebut telah menyebabkan plaintif mengalami kerugian dan kerosakan hak ke atas 50 ekar hartanah-hartanah tersebut dimana plaintif tidak dapat

mengusahakan penanaman kelapa sawit dan tidak mendapat hasil daripada kawasan-kawasan tersebut dan gangguan ke atas pekerja-pekerja plaintif telah menimbulkan tekanan dan gangguan emosi kepada plaintif (kes *Rubber Industry Smallholders Development Authority v Telekom Malaysia Bhd* [1997] 2 CLJ 62). Pihak plaintif telah membuktikan kerugian-kerugian yang dialaminya tanpa dicabar oleh pihak defendan. Justeru mahkamah membenarkan tuntutan ganti rugi am seperti berikut:

(a) Ganti rugi Am

(i) hasil kelapa sawit untuk 1 ekar x 50 ekar untuk empat tahun

= RM50,000

(ii) kerugian tidak dapat usahakan tanah ditolak kerana tuntutan ini redundant dengan tuntutan (i)

(iii) tekanan emosi/gangguan emosi

= RM100,000

(Kes *Sin Heap Lee– Marubeni Sdn Bhd v Yip Shou Shan* [2005] 1 MLJ 515; [2004] 4 CLJ 35)

(b) ganti rugi Khas

(i) kos membayar juruukur membuat ukur keluasan hartanah-hartanah tersebut (eks P7, P8 a dan b)

= RM24,507

[26] Tuntutan balas defendan terhadap plaintif ditolak dengan kos kerana tidak berasas dan hanya suatu pernyataan kosong semata-mata (rujuk kes *Richard Curtis & Co Sdn Bhd v Khatijah Abdul Majid* [2012] 7 CLJ 878, *Har Voong Liat v Kin Khoon & Co Sdn Bhd* [2010] MLJU 1075; [2010] 1 LNS 649).

KESIMPULAN

[27] Berdasarkan alasan-alasan di atas adalah diputuskan bahawa tuntutan plaintif dibenarkan dengan kos dan tuntutan balas defendan ditolak dengan kos.

Tuntutan plaintif dibenarkan dengan kos dan tuntutan balas defendan ditolak dengan kos.

Dilaporkan oleh Kanesh Sundrum